

報告事項 No. 4 資料

川崎市立小中学校空調設備更新整備等事業の契約の変更について

1 サービス対価の仕組み

本事業は、PFI事業手法を用いて、空調設備等の設計、施工、工事監理、所有権移転、維持管理及び移設等並びにこれらに付随し関連する一切の業務を実施しています。

本事業における業務ごとのサービス対価の構成は、次のとおりです。

【サービス対価の構成】

サービス対価	業 務	支払時期	改 定
サービス対価A	設計・施工等	空調設備等(各施工年度ごと・対象校ごと)の引渡しを受けてから、当該事業年度の半期ごとに支払う。	改定あり
サービス対価B	維持管理	空調設備等の供用開始以降、維持管理期間中に行われた新設等設備、更新対象設備及び更新対象外設備の維持管理業務等に係る費用として、半期ごとに支払う。	改定あり

本事業においては、対象室数の増減及び物価変動があった場合、対象となる費用の改定を行うこととしているほか、法令変更及び技術進歩があった場合には、リスク分担に基づく費用負担を行うこととしていることから、これらに基づく改定を実施し、契約の一部を変更するものです。

2 サービス対価の改定

(1) 対象室数の変更に伴う改定

本事業で更新や新設を予定していた室の中で、工事着手前に故障等の理由により更新が必要になり、市側で更新を行った場合や、児童生徒数の増加等の理由により市側で教室転用工事と併せて新設した場合など、本事業における対象室数の変更が生じることから、サービス対価の改定を行う必要があります。

【サービス対価A】 対象室の変動により、設計・施工等を行う室数が変更となることから、サービス対価を改定します。

設計・施工の対象室	変更前（令和7年3月）	変更後	増減室数
更新対象室	4,483室	4,461室	△22室
新設対象室	476室	492室	16室

サービス対価A (設計・施工等)	変更前（税抜） (令和7年3月)	変更後（税抜）	減額分（税抜）
	17,194,435,123円	17,139,297,942円	△55,137,181円

【サービス対価B】 対象室の変動により、維持管理を行う室数が変更となることから、サービス対価を改定します。

維持管理の対象室	変更前（令和7年3月）	変更後	増減室数
更新対象室	4,483室	4,461室	△22室
新設対象室	476室	492室	16室
維持管理対象室	2,853室	2,993室	140室

サービス対価B (維持管理)	変更前（税抜） (令和7年3月)	変更後（税抜）	増額分（税抜）
	7,504,781,803円	7,564,820,403円	60,038,600円

【対象室区分】

更新対象室 既設の空調機器が更新時期を迎えており、本事業において機器の更新と性能保証を含めた維持管理を行う対象室
 新設対象室 空調機器が整備されておらず、本事業において機器の新設と性能保証を含めた維持管理を行う対象室
 維持管理対象室 既存の空調機器が更新時期を迎えておらず、本事業において性能保証を含まない維持管理のみ行う対象室

(2) 物価変動に基づく改定

ア 物価変動の指標値

【サービス対価 A】

サービス対価A（設計・施工等）については、「建設物価」（一般財団法人建設物価調査会）の建築費指標における「標準指数 No.16 学校 School RC」の「空調」の着工前に改定が行われた際の指標値と改定する年度の前年度の11月の指標値（各年12月下旬頃に公表された暫定値）を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合に改定することとしており、1.5%を超える変動が認められるため、改定するものです。

項目	指標	令和6年11月 指標値(a)	令和7年11月 指標値(b)	変動率 ((b/a) -1)*100	令和8年度 改定
サービス対価A (設計・施工等)	「建設物価」（一般財団法人建設物価調査会発行「標準指数 No.16 学校 School RC」 「空調」)	120.5	125.4	4.06%	改定あり

【サービス対価 B】

サービス対価B（維持管理）については、「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－建物サービス－（物価指数統計月報・日本銀行調査統計局）を使用し、前回改定時の指標の平均値と、前々年12月から前年11月までの指標の年平均値を比較し、1.5%を超える変動がある場合に改定することとしており、1.5%を超える変動が認められるため、改定するものです。

項目	指標	令和5年12月～ 令和6年11月 指標の年平均値(a)	令和6年12月～ 令和7年11月 指標の年平均値(b)	変動率 ((b/a) -1)*100	令和8年度 改定
サービス対価B (維持管理)	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－建物サービス－（物価指数統計月報・日本銀行調査統計局）	106.2	109.9	3.48%	改定あり

イ 改定対象費用

物価変動に基づく改定に当たっては、物価変動の影響を適切に反映させるため、「令和6年度物価変動改定前の改定対象費用」から、(1)の「対象室の変更に伴う改定分」及び「令和6、7年度支払分」の費用を加減した後、令和6年度改定率を乗じて算定します。

項目	令和6年度物価変動改定前の改定対象費用(税抜) (A)	対象室の変更に伴う改定分 (税抜) (B)	令和6、7年度支払分 (税抜) (C)	影響除外後の物価変動改定前の改定対象費用(税抜) (D=A+B-C)	令和6年度物価変動改定率 (E)	令和7年度改定対象費用 (税抜) (F=D×E)
サービス対価A (設計・施工等)	15,339,163,265 円	△55,137,181 円	3,189,898,216 円	12,094,127,867 円	1.045	12,638,363,621 円
サービス対価B (維持管理)	7,340,113,600 円	60,038,600 円	388,303,794 円	7,011,848,406 円	1.023	7,173,120,919 円

※各項目の小数点以下の端数処理により合計値と内訳の合計が一致しない場合があります。

ウ 物価変動改定の計算方法

物価上昇時における改定後の各サービス対価については、次の計算式より算出します。

【サービス対価A】

改定後のサービス対価A = 改定後の改定対象費用 + 改定対象外費用 + 令和6、7年度支払額

改定後の改定対象費用 = 令和7年度改定対象費用 × 令和7年度改定率 (令和7年11月の指標値 / 令和6年11月の指標値 - 0.015)

※サービス対価Aの改定率については、変動率から0.015を引いて算出することとしています。

【サービス対価B】

改定後のサービス対価B = 改定後の改定対象費用 + 改定対象外費用 + 令和6、7年度支払額

改定後の改定対象費用 = 令和7年度改定対象費用 × 令和7年度改定率 (令和6年12月～令和7年11月の指標の年平均値 / 令和5年12月～令和6年11月の指標の年平均値)

計算式に基づく改定後のサービス対価は次のとおりです。

【サービス対価A】

改定後のサービス対価A = 改定後の改定対象費用 (H) + 改定対象外費用 (K) + 令和6、7年度支払額 (L)

改定後の改定対象費用 (H) = 令和7年度改定対象費用 (F) × 令和7年度改定率 (G) (令和7年11月の指標値 / 令和6年11月の指標値 - 0.015)

項目	令和7年度改定対象費用 (税抜) (F)	令和7年度改定率 (G)	改定後の改定対象費用 (税抜) (H = F × G)	令和7年度対象室変更に伴う 物価改定増減額分 (税抜) (I = B × (1 - E))
サービス対価A (設計・施工等)	12,638,363,621 円	1.026 (125.4 / 120.5 - 0.015) 小数第4位以下四捨五入	12,966,961,075 円	△2,481,173 円
	改定対象外費用 (税抜) (K)	令和6、7年度支払額 (税抜) (L)	改定後のサービス対価A (税抜) (M = H + K + L)	物価変動影響額 (税抜) (J = H - F + I)
	705,469,512 円	3,792,983,636 円	17,465,414,223 円	326,116,281 円

【サービス対価B】

改定後のサービス対価B = 改定後の改定対象費用 (O) + 改定対象外費用 (R) + 令和6、7年度支払額 (S)

改定後の改定対象費用 (O) = 令和7年度改定対象費用 (F) × 令和7年度改定率 (N) (令和6年12月～令和7年11月の指標の年平均値 / 令和5年12月～令和6年11月の指標の年平均値)

項目	令和7年度改定対象費用 (税抜) (F)	令和7年度改定率 (N)	改定後の改定対象費用 (税抜) (O = F × N)	令和7年度対象室変更に伴う 物価改定増減額分 (税抜) (P = B × (1 - E))
サービス対価B (維持管理)	7,173,120,919 円	1.035 (109.9 / 106.2) 小数第4位以下四捨五入	7,424,180,151 円	1,380,888 円
	改定対象外費用 (税抜) (R)	令和6、7年度支払額 (税抜) (S)	改定後のサービス対価B (税抜) (T = O + R + S)	物価変動影響額 (税抜) (Q = O - F + P)
	—	393,080,372 円	7,817,260,523 円	252,440,120 円

(3) 法令変更及び技術進歩に伴う改定

本事業の実施に当たり、エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（以下「省エネ法」という。）に基づく特定エネルギー消費機器変圧器判断基準の改正への対応及びフロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（以下「フロン排出抑制法」という。）に基づく指定製品制度への対応が必要となることから、次のとおり対応します。

ア 省エネ法特定エネルギー消費機器変圧器判断基準の改正への対応

本事業では要求水準書において、トッランナー変圧器の導入を求めています。令和5年10月に変圧器における新しい省エネ基準等が定められ、令和8年4月から新しい基準を満たしたトッランナー変圧器を導入する必要があることから、川崎市立小中学校空調設備更新整備等事業 実施方針別紙1 リスク分担表の「技術進歩リスク」及び「法令変更リスク」等に基づき、合理的な金額を市にて負担します。

イ フロン排出抑制法指定製品制度への対応

フロン排出抑制法に基づく指定製品制度により、フロン類使用製品の製造業者に対して、環境影響度低減の目標値、目標年度が定められており、製造業者は、従来のR410冷媒を使用する機器から、新たにR32冷媒（新冷媒）を使用する機器へと製造を転換しています。令和8年度整備対象校については、新冷媒を使用する機器を導入する必要があることから、川崎市立小中学校空調設備更新整備等事業 実施方針別紙1 リスク分担表の「技術進歩リスク」及び「法令変更リスク」等に基づき、合理的な金額を市にて負担します。

項目	省エネ法特定エネルギー消費機器変圧器判断基準の改正への対応（税抜）	フロン排出抑制法指定製品制度への対応（税抜）	改定額合計（税抜）（U）
サービス対価A （設計・施工等）	79,541,540 円	106,398,000 円	185,939,540 円
サービス対価B （維持管理）	—	10,410,400 円	10,410,400 円
合計	79,541,540 円	116,808,400 円	196,349,940 円

3 改定後のサービス対価及び契約金額

項目	改定前のサービス対価	改定後のサービス対価※ (サービス対価A=M+U) (サービス対価B=T+U)	改定額 (サービス対価A=B+J+U) (サービス対価B=B+Q+U)
サービス対価A (設計・施工等)	17,194,435,123 円	17,651,353,763 円	456,918,640 円
サービス対価B (維持管理)	7,504,781,803 円	7,827,670,923 円	322,889,120 円
小計	24,699,216,926 円	25,479,024,686 円	779,807,760 円
消費税及び地方消費 税相当額	2,469,921,692 円	2,547,902,468 円	77,980,776 円
合計 (契約金額)	27,169,138,618 円	28,026,927,154 円	857,788,536 円